



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-197/21.03.2024
(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-2333/02.10.2023 г. от „Корнер парк“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Прилежащи квартали на ул. Железни Врата“, кв. 65а, УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ и ИПЗ за УПИ VII-23, 350-„за офиси, магазини и трафопост“ за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.614.345, 68134.614.23 и 68134.614.1350 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за собственост; платежно нареждане; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица за имота, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); пълномощно; писмо от кмета на район „Подуяне“ под № РПД23-ГРОО-105-(1)18.09.2023 г., в което се изразява съгласие с внесеното мотивираното предложение.

Установени са неточности и непълноти, за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ23-ГРОО-2333-(1)/22.11.2023 г.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от дирекциите в НАГ. В обходен лист са изразени техните становища.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-2805/27.11.2023 г. и заявления вх. № САГ23-ГРОО-2333-(2)/25.01.2024 г. и вх. № САГ23-ГРОО-2333-(3)/05.02.2024 г. са представени допълнителни документи, включително ново мотивирано предложение.

Установени са неточности, за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ23-ГРОО-2333-(4)/26.02.2024 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-2333-(5)/26.02.2024 г., с което е представено преработено мотивирано предложение.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна

следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Корнер парк“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.614.345 и кмета на район „Подуяне“, собственик на ПИ с идентификатори 68134.614.23 и 68134.614.1350, което се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

С оглед горното е спазен чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект за ПУП е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение на СОС №271/30.05.2013 г.; Решение на СОС № 541/23.07.2015 г. и заповед № РА50-204/25.02.2022 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С мотивираното предложение се предвижда изменение на действащия план за регулация на м. „Прилежащи квартали на ул. Железни врата“, кв. 65а, УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.614.345, като се изменя конкретното му предназначение от „за офиси, магазини и трафопост“ в „за ЖС, ОО и ПГ“.

Основание за ПУП-ИПР на УПИ VIII-345 е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Предназначението на новия УПИ VIII-345 „за ЖС, ОО и ПГ“ е в съответствие с нормативните изисквания за устройствена зона „Смф“ по ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето /изход/ към улица се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Видно от представеното мотивирано предложение с изменението на плана за застрояване за УПИ VII-23, 350-„за офиси, магазини и трафопост“ се предвижда промяна на конфигурацията, като се запазва високоетажното свързано застрояване със съседен УПИ III-1256 „за ЖС“. За УПИ VIII-345-„за ЖС, ОО и ПГ“ се предвижда високоетажно, свободностоящо застрояване с преход в етажността – М/Г+4 с височина $H \leq 15$ и М/Г+8 с височина $H \leq 28$ от кв. 65А на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Основното застрояване следва да бъде разположено при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ по отношение разстояния до вътрешни регулационни линии, разстояния през гръно на УПИ и през улица.

В границите на новите VII-23, 350-„за офиси, магазини и трафопост“ и УПИ VIII-345-„за ЖС, ОО и ПГ“ са предвидени и подземни гаражи, с което се спазват изискванията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попада в устройствена територия устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), с устройствени

показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт3,5; минимална озеленена площ 40% /мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност/; максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизиран територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на ПУП в следния териториален обхват: Изменение на плана за регулация на УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ и изменение на плана за застрояване на УПИ VII-23, 350-„за офиси, магазини и трафопост“ и УПИ VIII-345 -„за офиси, магазини и трафопост“, поземлени имоти с идентификатори 68134.614.345, 68134.614.23 и 68134.614.1350 район „Подуяне“, кв. 65а, м. „Прилежащи квартали на ул. Железни врата“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО/2009 г. имотите попадат в устройствена територия устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт3,5; минимална озеленена площ 40% /мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност/; максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизиран територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Проектът за ПУП-ИПЗ да се съгласува с ГД „ГВА“. Да се котира дълбочината на калкана в УПИ VII.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

-„Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни на „Софийска вода“ АД и „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД.

Съгласуваните от „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД проекти и изходни данни могат да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

-„Комуникации и транспорт“–Транспортния достъп да бъде само от второстепенната улична регулация.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ – Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за заплатена такса от 100 лв. (сто лева), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Подуяне“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков

